

令和4年地価調査結果の概要

参考資料

1	令和4年地価調査市町村別基準地設定表	1
1-2	林地基準地の設定内訳	2
2	区分別・用途別の地点数・平均価格・変動率	3
3	市町村別用途別平均価格及び平均変動率	4
4	住宅地の概要	5
5	商業地の概要	6
6	住宅地の価格上位基準地（位置図）	7
7	商業地の価格上位基準地（位置図）	8

1 令和4年地価調査 市町村別基準地設定表

市	宅地			宅地 見込 地	小計	林地	合計
	住宅	商業	工業				
鹿児島市	64	27	3	1	95	1	96
鹿屋市	11	6			17	1	18
枕崎市	3	1			4		4
阿久根市	3	1			4		4
出水市	5	3	1		9	1	10
指宿市	9	2			11	1	12
西之表市	3	1			4	1	5
垂水市	3	1			4		4
薩摩川内市	23	7		1	31	1	32
日置市	9	3			12	1	13
曾於市	7	2			9	1	10
霧島市	21	9			30		30
いちき串木野市	6	1	1		8		8
南さつま市	13	3			16	1	17
志布志市	7	2			9		9
奄美市	8	2			10	1	11
南九州市	7	3			10		10
伊佐市	6	2			8		8
始良市	9	3		1	13	1	14
市部計	217	79	5	3	304	11	315

	宅地			宅地 見込 地	小計	林地	合計
	住宅	商業	工業				
市部計	217	79	5	3	304	11	315
郡部計	76	26			102	3	105
総計	293	105	5	3	406	14	420

町村	宅地			宅地 見込 地	小計	林地	合計
	住宅	商業	工業				
鹿児島郡	2				2		2
三島村	1				1		1
十島村	1				1		1
薩摩郡	7	3			10		10
さつま町	7	3			10		10
出水郡	4	2			6		6
長島町	4	2			6		6
始良郡	5	1			6	1	7
湧水町	5	1			6	1	7
曾於郡	3	1			4		4
大崎町	3	1			4		4
肝属郡	15	6			21		21
東串良町	3	1			4		4
錦江町	4	2			6		6
南大隅町	4	2			6		6
肝付町	4	1			5		5
熊毛郡	12	3			15	1	16
中種子町	3	1			4		4
南種子町	3	1			4		4
屋久島町	6	1			7	1	8
大島郡	28	10			38	1	39
大和村	2				2		2
宇検村	2	1			3		3
瀬戸内町	3	1			4		4
龍郷町	2	1			3		3
喜界町	3	1			4		4
徳之島町	2	1			3	1	4
天城町	3	1			4		4
伊仙町	3	1			4		4
和泊町	3	1			4		4
知名町	3	1			4		4
与論町	2	1			3		3
郡部計	76	26			102	3	105

1-2 林地基準地の設定内訳

	都市近郊	農 村	林業本場	山村奥地	計
鹿児島市	1				1
鹿屋市		1			1
出水市		1			1
指宿市		1			1
西之表市		1			1
薩摩川内市		1			1
日置市		1			1
曾於市		1			1
南さつま市		1			1
奄美市	1				1
始良市		1			1
湧水町		1			1
屋久島町		1			1
徳之島町		1			1
計	2	12	0	0	14

(参考) 林地の地域区分

<p>1 都市近郊林地地域</p> <p>市街地的形態をしている地域の近郊にある地域内の林地をいい、市街地の宅地化の影響を受けている地域内の林地</p>
<p>2 農村林地地域</p> <p>農村集落の周辺に位置するいわゆる里林地に属する林地で、一般に農業を主に、林業を兼ねている地域内の林地</p>
<p>3 林業本場林地地域</p> <p>林業の中心にある地域又は地方の有名林業地で、有名林業地としての銘柄又はこれに準ずる用材を生産している地域内の林地</p>
<p>4 山村奥地林地地域</p> <p>1～3のいずれにも属しない、交通機関から判断して、最も不便な山村奥地に存する地域内の林地</p>

2 区分別・用途別の地点数・平均価格・変動率

(単位:円/㎡, %)

区分 用途	県			鹿児島市			鹿児島市を除く市			市計			町村計				
	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率		
宅地	住宅地	R3	293 (292)	27,300	▲ 1.4	64 (63)	90,500	▲ 0.3	153 (153)	11,600	▲ 1.8	217 (216)	34,900	▲ 1.3	76 (76)	5,700	▲ 1.5
		R4	293 (291)	27,400	▲ 1.3	64 (63)	91,300	0.0	153 (152)	11,500	▲ 1.8	217 (215)	35,000	▲ 1.2	76 (76)	5,600	▲ 1.5
	商業地	R3	105 (105)	80,900	▲ 1.8	27 (27)	246,500	▲ 0.2	52 (52)	25,800	▲ 2.2	79 (79)	100,300	▲ 1.5	26 (26)	18,800	▲ 2.6
		R4	105 (105)	80,900	▲ 1.5	27 (27)	247,700	0.2	52 (52)	25,600	▲ 2.0	79 (79)	101,500	▲ 1.2	26 (26)	18,500	▲ 2.3
	工業地	R3	5 (5)	37,800	▲ 0.7	3 (3)	57,700	0.4	2 (2)	8,000	▲ 2.3	5 (5)	37,800	▲ 0.7	0 (0)	-	-
		R4	5 (5)	38,000	▲ 0.5	3 (3)	58,100	0.8	2 (2)	7,800	▲ 2.3	5 (5)	38,000	▲ 0.5	0 (0)	-	-
宅地 見込地	R3	3 (3)	9,900	▲ 0.2	1 (1)	12,100	0.0	2 (2)	8,800	▲ 0.4	3 (3)	9,900	▲ 0.2	0 (0)	-	-	
	R4	3 (3)	9,900	▲ 0.5	1 (1)	12,000	▲ 0.8	2 (2)	8,800	▲ 0.4	3 (3)	9,900	▲ 0.5	0 (0)	-	-	
全用途 (林地を除く)	R3	406 (405)	41,200	▲ 1.5	95 (94)	132,900	▲ 0.2	209 (209)	15,400	▲ 1.9	304 (303)	52,200	▲ 1.4	102 (102)	9,200	▲ 1.8	
	R4	406 (404)	41,200	▲ 1.3	95 (94)	133,900	0.1	209 (208)	14,900	▲ 1.8	304 (302)	52,100	▲ 1.2	102 (102)	8,900	▲ 1.7	

(単位:円/10a, %)

区分 用途	県			鹿児島市			鹿児島市を除く市			市計			町村計			
	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	
林地	R3	14 (14)	165,800	▲ 1.8	1 (1)	1,170,000	0.0	10 (10)	92,500	▲ 1.7	11 (11)	190,500	▲ 1.6	3 (3)	75,300	▲ 2.8
	R4	14 (14)	163,900	▲ 1.5	1 (1)	1,160,000	▲ 0.9	10 (10)	91,000	▲ 1.6	11 (11)	188,200	▲ 1.5	3 (3)	74,700	▲ 1.4

(注1) 「地点数」欄の()内は、継続基準地数

(注2) 「平均価格」は、各基準地の地価の総和をその基準地数で割った価格(高額な基準地の地価の影響を受けやすい。)

(注3) 「変動率」は、各基準地の地価の変動率の平均値(各基準地の変動率の総和/基準地数)

3 市町村別用途別平均価格及び平均変動率（林地を除く）

用途	宅地						宅地見込地		全用途	
	住宅地		商業地		工業地		平均価格	変動率	平均価格	変動率
市町村名	平均価格	変動率	平均価格	変動率	平均価格	変動率				
鹿児島市	91,300	0.0	247,700	0.2	58,100	0.8	12,000	▲ 0.8	133,900	0.1
鹿屋市	8,200	▲ 0.6	21,900	▲ 1.9					13,000	▲ 1.1
枕崎市	15,500	▲ 4.7	28,300	▲ 5.7					18,700	▲ 5.0
阿久根市	7,800	▲ 2.6	20,000	▲ 3.8					10,900	▲ 2.9
出水市	9,800	▲ 1.2	16,400	▲ 1.5	5,700	0.0			11,600	▲ 1.2
指宿市	11,100	▲ 1.5	21,200	▲ 0.2					12,900	▲ 1.3
西之表市	9,800	▲ 1.8	36,100	0.0					16,400	▲ 1.4
垂水市	12,000	▲ 1.8	18,700	▲ 1.1					13,700	▲ 1.6
薩摩川内市	10,600	▲ 2.5	32,500	▲ 2.3			6,600	▲ 0.8	15,400	▲ 2.4
日置市	12,700	▲ 0.9	24,300	▲ 1.9					15,600	▲ 1.2
曾於市	6,200	▲ 1.3	18,000	▲ 2.5					8,900	▲ 1.6
霧島市	15,300	▲ 1.0	26,100	▲ 1.0					18,500	▲ 1.0
いちき串木野市	13,500	▲ 3.9	26,000	▲ 4.8	9,800	▲ 4.6			14,600	▲ 4.1
南さつま市	7,600	▲ 2.8	18,900	▲ 3.2					9,800	▲ 2.9
志布志市	5,500	▲ 1.1	13,800	▲ 1.5					7,300	▲ 1.1
奄美市	25,100	▲ 0.5	57,700	0.5					31,600	▲ 0.3
南九州市	7,200	▲ 2.0	19,000	▲ 3.3					10,700	▲ 2.4
伊佐市	5,100	▲ 3.8	16,700	▲ 4.8					8,000	▲ 4.0
始良市	17,800	▲ 0.7	39,200	▲ 1.1			11,000	0.0	22,200	▲ 0.7
三島村	1,900	0.0							1,900	0.0
十島村	1,500	0.0							1,500	0.0
さつま町	4,200	▲ 1.4	9,800	▲ 2.2					5,900	▲ 1.7
長島町	5,900	▲ 1.1	12,300	▲ 0.4					8,000	▲ 0.9
湧水町	6,400	▲ 2.3	18,500	▲ 2.1					8,400	▲ 2.3
大崎町	3,800	▲ 1.3	13,400	▲ 1.5					6,200	▲ 1.4
東串良町	5,300	▲ 0.7	7,800	▲ 2.5					5,900	▲ 1.2
錦江町	3,500	▲ 1.7	9,700	▲ 4.2					5,600	▲ 2.5
南大隅町	5,700	▲ 2.3	12,900	▲ 3.4					8,100	▲ 2.7
肝付町	5,500	▲ 1.4	10,700	▲ 0.9					6,500	▲ 1.3
中種子町	4,700	▲ 2.6	24,700	▲ 3.9					9,700	▲ 2.9
南種子町	4,700	▲ 2.0	18,500	▲ 2.6					8,200	▲ 2.1
屋久島町	5,800	▲ 2.4	21,400	▲ 2.7					8,100	▲ 2.4
大和村	3,500	▲ 0.3							3,500	▲ 0.3
宇検村	4,100	▲ 0.2	11,800	▲ 1.7					6,700	▲ 0.7
瀬戸内町	15,000	0.0	54,500	0.6					24,900	0.2
龍郷町	10,700	1.8	14,400	1.4					11,900	1.7
喜界町	4,300	▲ 0.8	13,100	▲ 2.2					6,500	▲ 1.1
徳之島町	9,400	▲ 1.6	49,000	▲ 0.4					22,600	▲ 1.2
天城町	4,300	▲ 2.8	20,500	▲ 4.7					8,400	▲ 3.3
伊仙町	4,200	▲ 2.8	22,500	▲ 4.3					8,800	▲ 3.2
和泊町	5,800	▲ 1.4	27,300	▲ 4.5					11,100	▲ 2.2
知名町	5,600	▲ 1.3	26,500	▲ 3.6					10,800	▲ 1.9
与論町	6,800	▲ 1.2	26,300	▲ 0.4					13,300	▲ 0.9
平均	27,400	▲ 1.3	80,900	▲ 1.5	38,000	▲ 0.5	9,900	▲ 0.5	41,200	▲ 1.3

- (注) 1 全用途の平均変動率は、宅地と宅地見込地の合計の平均である。
2 平均価格は、十の位を四捨五入した数値である。
3 平均変動率は、小数点以下第2位を四捨五入した数値である。
4 最下欄の平均は、全基準値の総計から算出した平均値であり、この表の平均値ではない。

4 住宅地の概要

(1) 市町村の平均価格順位

順位	市町村名	平均価格(円/㎡)	順位	市町村名	平均価格(円/㎡)	順位	市町村名	平均価格(円/㎡)
1	鹿児島市	91,300	16	鹿屋市	8,200	31	伊佐市	5,100
2	奄美市	25,100	17	阿久根市	7,800	32	中種子町	4,700
3	姶良市	17,800	18	南さつま市	7,600	32	南種子町	4,700
4	枕崎市	15,500	19	南九州市	7,200	34	喜界町	4,300
5	霧島市	15,300	20	与論町	6,800	34	天城町	4,300
6	瀬戸内町	15,000	21	湧水町	6,400	36	さつま町	4,200
7	いちき串木野市	13,500	22	曾於市	6,200	36	伊仙町	4,200
8	日置市	12,700	23	長島町	5,900	38	宇検村	4,100
9	垂水市	12,000	24	屋久島町	5,800	39	大崎町	3,800
10	指宿市	11,100	24	和泊町	5,800	40	錦江町	3,500
11	龍郷町	10,700	26	南大隅町	5,700	40	大和村	3,500
12	薩摩川内市	10,600	27	知名町	5,600	42	三島村	1,900
13	出水市	9,800	28	志布志市	5,500	43	十島村	1,500
13	西之表市	9,800	28	肝付町	5,500			
15	徳之島町	9,400	30	東串良町	5,300			

※ 平均価格は、十の位を四捨五入した数値

(2) 市町村の平均変動率順位（プラス変動）

順位	市町村名	変動率(%)
1	龍郷町	1.8

(3) 市町村の平均変動率順位（マイナス変動等）

順位	市町村名	変動率(%)	順位	市町村名	変動率(%)	順位	市町村名	変動率(%)
1	枕崎市	▲ 4.7	15	垂水市	▲ 1.8	31	日置市	▲ 0.9
2	いちき串木野市	▲ 3.9	17	錦江町	▲ 1.7	32	喜界町	▲ 0.8
3	伊佐市	▲ 3.8	18	徳之島町	▲ 1.6	33	東串良町	▲ 0.7
4	伊仙町	▲ 2.8	19	指宿市	▲ 1.5	33	姶良市	▲ 0.7
4	南さつま市	▲ 2.8	20	さつま町	▲ 1.4	35	鹿屋市	▲ 0.6
4	天城町	▲ 2.8	20	肝付町	▲ 1.4	36	奄美市	▲ 0.5
7	阿久根市	▲ 2.6	20	和泊町	▲ 1.4	37	大和村	▲ 0.3
7	中種子町	▲ 2.6	23	知名町	▲ 1.3	38	宇検村	▲ 0.2
9	薩摩川内市	▲ 2.5	23	大崎町	▲ 1.3	39	瀬戸内町	0.0
10	屋久島町	▲ 2.4	23	曾於市	▲ 1.3	39	三島村	0.0
11	南大隅町	▲ 2.3	26	出水市	▲ 1.2	39	十島村	0.0
11	湧水町	▲ 2.3	26	与論町	▲ 1.2	39	鹿児島市	0.0
13	南九州市	▲ 2.0	28	長島町	▲ 1.1			
13	南種子町	▲ 2.0	28	志布志市	▲ 1.1			
15	西之表市	▲ 1.8	30	霧島市	▲ 1.0			

※ 平均変動率は、小数点以下第2位を四捨五入した数値

5 商業地の概要

(1) 市町村の平均価格順位

順位	市町村名	平均価格(円/㎡)
1	鹿児島市	247,700
2	奄美市	57,700
3	瀬戸内町	54,500
4	徳之島町	49,000
5	始良市	39,200
6	西之表市	36,100
7	薩摩川内市	32,500
8	枕崎市	28,300
9	和泊町	27,300
10	知名町	26,500
11	与論町	26,300
12	霧島市	26,100
13	いちき串木野市	26,000
14	中種子町	24,700
15	日置市	24,300

順位	市町村名	平均価格(円/㎡)
16	伊仙町	22,500
17	鹿屋市	21,900
18	屋久島町	21,400
19	指宿市	21,200
20	天城町	20,500
21	阿久根市	20,000
22	南九州市	19,000
23	南さつま市	18,900
24	垂水市	18,700
25	湧水町	18,500
25	南種子町	18,500
27	曾於市	18,000
28	伊佐市	16,700
29	出水市	16,400
30	龍郷町	14,400

順位	市町村名	平均価格(円/㎡)
31	志布志市	13,800
32	大崎町	13,400
33	喜界町	13,100
34	南大隅町	12,900
35	長島町	12,300
36	宇検村	11,800
37	肝付町	10,700
38	さつま町	9,800
39	錦江町	9,700
40	東串良町	7,800

※ 平均価格は、十の位を四捨五入した数値

※ 三島村、十島村及び大和村に商業地の基準地はない。

(2) 市町村の平均変動率順位（プラス変動）

順位	市町村名	変動率(%)
1	龍郷町	1.4
2	瀬戸内町	0.6
3	奄美市	0.5
4	鹿児島市	0.2

(3) 市町村の平均変動率順位（マイナス変動等）

順位	市町村名	変動率(%)
1	枕崎市	▲ 5.7
2	いちき串木野市	▲ 4.8
2	伊佐市	▲ 4.8
4	天城町	▲ 4.7
5	和泊町	▲ 4.5
6	伊仙町	▲ 4.3
7	錦江町	▲ 4.2
8	中種子町	▲ 3.9
9	阿久根市	▲ 3.8
10	知名町	▲ 3.6
11	南大隅町	▲ 3.4
12	南九州市	▲ 3.3
13	南さつま市	▲ 3.2
14	屋久島町	▲ 2.7
15	南種子町	▲ 2.6

順位	市町村名	変動率(%)
16	東串良町	▲ 2.5
16	曾於市	▲ 2.5
18	薩摩川内市	▲ 2.3
19	喜界町	▲ 2.2
19	さつま町	▲ 2.2
21	湧水町	▲ 2.1
22	日置市	▲ 1.9
22	鹿屋市	▲ 1.9
24	宇検村	▲ 1.7
25	出水市	▲ 1.5
25	大崎町	▲ 1.5
25	志布志市	▲ 1.5
28	垂水市	▲ 1.1
28	始良市	▲ 1.1
30	霧島市	▲ 1.0

順位	市町村名	変動率(%)
31	肝付町	▲ 0.9
32	徳之島町	▲ 0.4
32	与論町	▲ 0.4
32	長島町	▲ 0.4
35	指宿市	▲ 0.2
36	西之表市	0.0

※ 平均変動率は、小数点以下第2位を四捨五入した数値

※ 三島村、十島村及び大和村に商業地の基準地はない。

6 住宅地の価格上位基準地（位置図）

【最高価格基準地】

鹿児島-22	
鹿児島市上荒田町17番5	
「上荒田町17-5」	
239,000円/㎡	3.0%
(R3年 232,000円/㎡)	1.3%



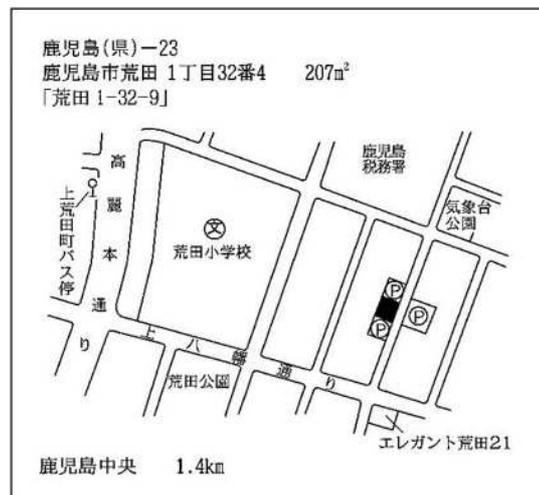
【価格上位基準地】

鹿児島-14	
鹿児島市上之園町33番9	
236,000円/㎡	3.1%
(R3年 229,000円/㎡)	1.3%



【価格上位基準地】

鹿児島-23	
鹿児島市荒田1丁目32番4	
「荒田1-32-9」	
231,000円/㎡	1.8%
(R3年 227,000円/㎡)	0.0%



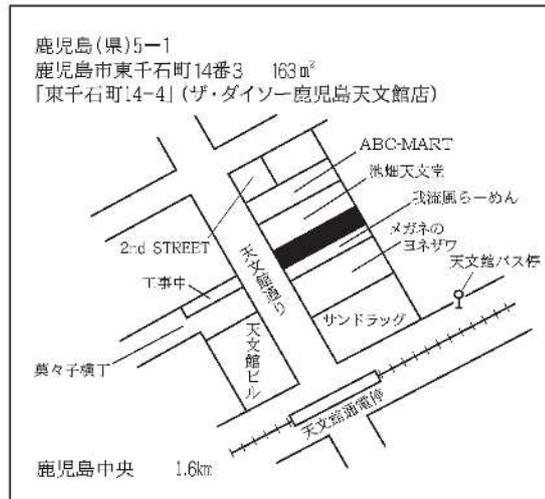
(注)

鹿児島市上荒田17番5	← 「所在・地番」
「上荒田町17-5」	← 「住居表示」

7 商業地の価格上位基準地（位置図）

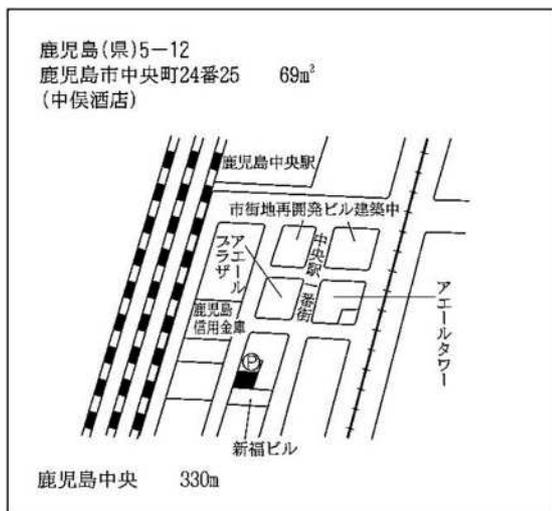
【最高価格基準地】

鹿児島5-1	
鹿児島市東千石町14番3	
「東千石町14-4」	
1,020,000円/㎡	1.0%
(R3年 1,010,000円/㎡	▲1.9%)



【価格上位基準地】

鹿児島5-12	
鹿児島市中央町24番25	
435,000円/㎡	2.1%
(R3年 426,000円/㎡	3.9%)



【価格上位基準地】

鹿児島5-13	
鹿児島市荒田1丁目41番10	
「荒田1-41-9」	
336,000円/㎡	3.1%
(R3年 326,000円/㎡	2.8%)



(注)

鹿児島市東千石町14番3	← 「所在・地番」
「東千石町14-4」	← 「住居表示」